

## 第1章 杉並区のあらまし

### 1 杉並区の概要

#### (1) 位置

- 杉並区は東京23区の西端に位置し、都心（東京駅）からは約9～17km、副都心（都庁）からは約2～10kmの距離にあります。
- 北は練馬区、東は中野区・渋谷区、南は世田谷区、西は三鷹市・武蔵野市と隣接しています。

【杉並区の位置】



出典：国土数値情報「行政区域」令和5年

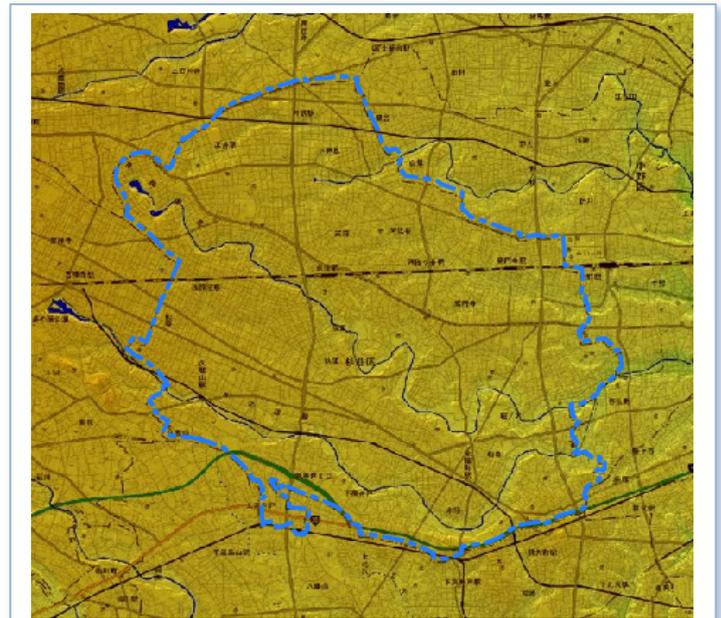
#### (2) 面積

- 杉並区は、東西約7.5km・南北約7.2kmで、面積は約34.06km<sup>2</sup>です。23区内で8番目に広い面積を有しています。

#### (3) 地勢

杉並区は武蔵野台地のほぼ中央に位置し、関東ローム層に覆われています。区内には善福寺川、神田川などの中小河川が西から東に流れ、地形は平坦な台地と河川沿いの河谷<sup>かこく</sup>できています。標高の最高地点は善福寺三丁目25・34番付近で概ね54.3m、最低地点は和田一丁目17・18番付近で概ね28.6mです。

【地勢図】



※国土地理院「デジタル標高地形図（平成29年3月）」に区境界を追加

#### (4) 交通

- 鉄道については、JR中央線が東西方向に通っており、その他にも西武新宿線、京王井の頭線、京王線、東京メトロ丸ノ内線が通っています。杉並区内に設置されている駅は、高円寺駅、阿佐ヶ谷駅、荻窪駅、西荻窪駅など19駅があります。
- 主な道路は、南北方向には環状7号線、環状8号線が通っており、東西方向には、青梅街道、甲州街道をはじめ、新青梅街道や早稲田通り、五日市街道、井の頭通り、放射5号線等が通っています。また、首都高速4号新宿線及び中央自動車道が甲州街道などの上を走っています。

## 2 東京都における位置づけ

- 東京都は、平成29(2017)年9月に目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画「都市づくりのグランドデザイン」(以下「グランドデザイン」という。)を策定しました。
- 杉並区は、グランドデザインの地域区分の中でおおむね環状7号線内側が『中枢広域拠点域』、外側が『新都市生活創造域』に含まれており、「駅を中心に機能を集約した拠点が形成されるとともに、木造住宅密集地域の解消や大規模団地の更新などに併せ、緑と水に囲まれたゆとりのある市街地が形成され、子供たちが伸びやかに育つことができる快適な住環境が再生・創出されています。」等と記載されています。
- 「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、東京都が、「未来の東京」戦略ビジョンで示した方向性や都市づくりのグランドデザインを踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定しています。都市計画区域マスタープランでは、広域的な一体性を確保する上で配慮すべき事項について定めており、区市町村マスタープランでは、地域に密着した都市計画に関する事項について定めています。
- 都市計画区域マスタープランの中核的な拠点等のイメージにおいて、「荻窪駅周辺」は、区市町村マスタープランにおいて重要な位置付けがある拠点である『枢要な地域の拠点』、「高円寺駅周辺、阿佐ヶ谷駅周辺、西荻窪駅周辺」は、まちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区である『地域の拠点』としてイメージが示されています。

【中核的な拠点等のイメージ】



出典：東京都「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」令和3年3月

### 3 人口

#### (1) 概要

#### ◆ 総人口・世帯数は増加、世帯当たり人員が減少傾向

##### 1) 人口の推移

- 令和2年の国勢調査における杉並区の人口は591,108人で、平成27年と比べて4.8% (27,111人) 増加しています。
- 昭和55年から令和2年までの5年ごとの推移を見ると、平成7年まで減少傾向でしたが、以降は増加を続けています。

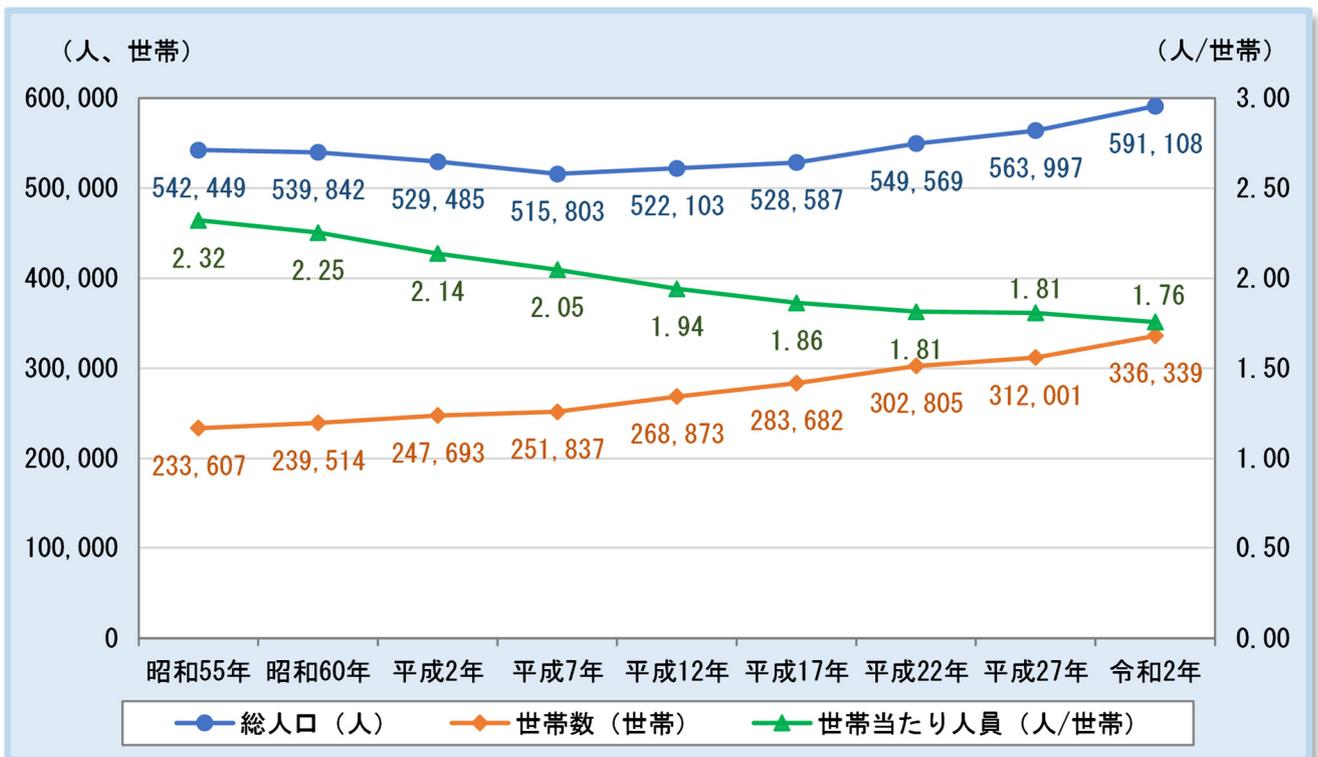
##### 2) 世帯数の推移

- 令和2年の世帯数は336,339世帯で、平成27年と比べて7.8% (24,338世帯) 増加しています。
- 昭和55年から令和2年までの推移を見ると、一貫して増加を続けており、昭和55年から44.0% (102,732世帯) 増加しています。

##### 3) 世帯当たりの人員

- 令和2年の世帯当たりの人員は1.76人で、昭和55年と令和2年を比較すると0.56人減り、平成12年以降は2人を下回っています。
- 世帯当たりの人員は減少傾向が続いていますが、平成17年以降は減少幅が小さくなっています。

【人口と世帯数の推移】



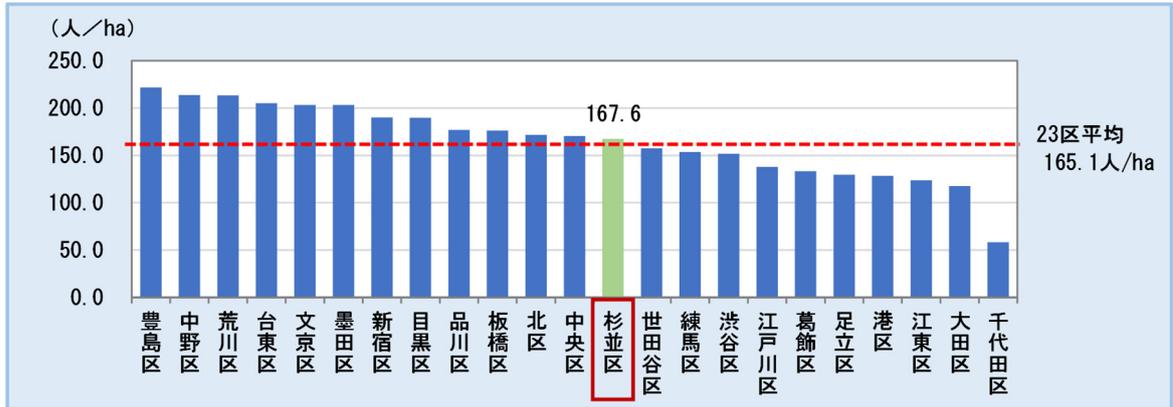
出典：令和2年国勢調査

(2) 人口密度

◆ 人口密度は 167.6 人/ha、東京 23 区では 13 番目

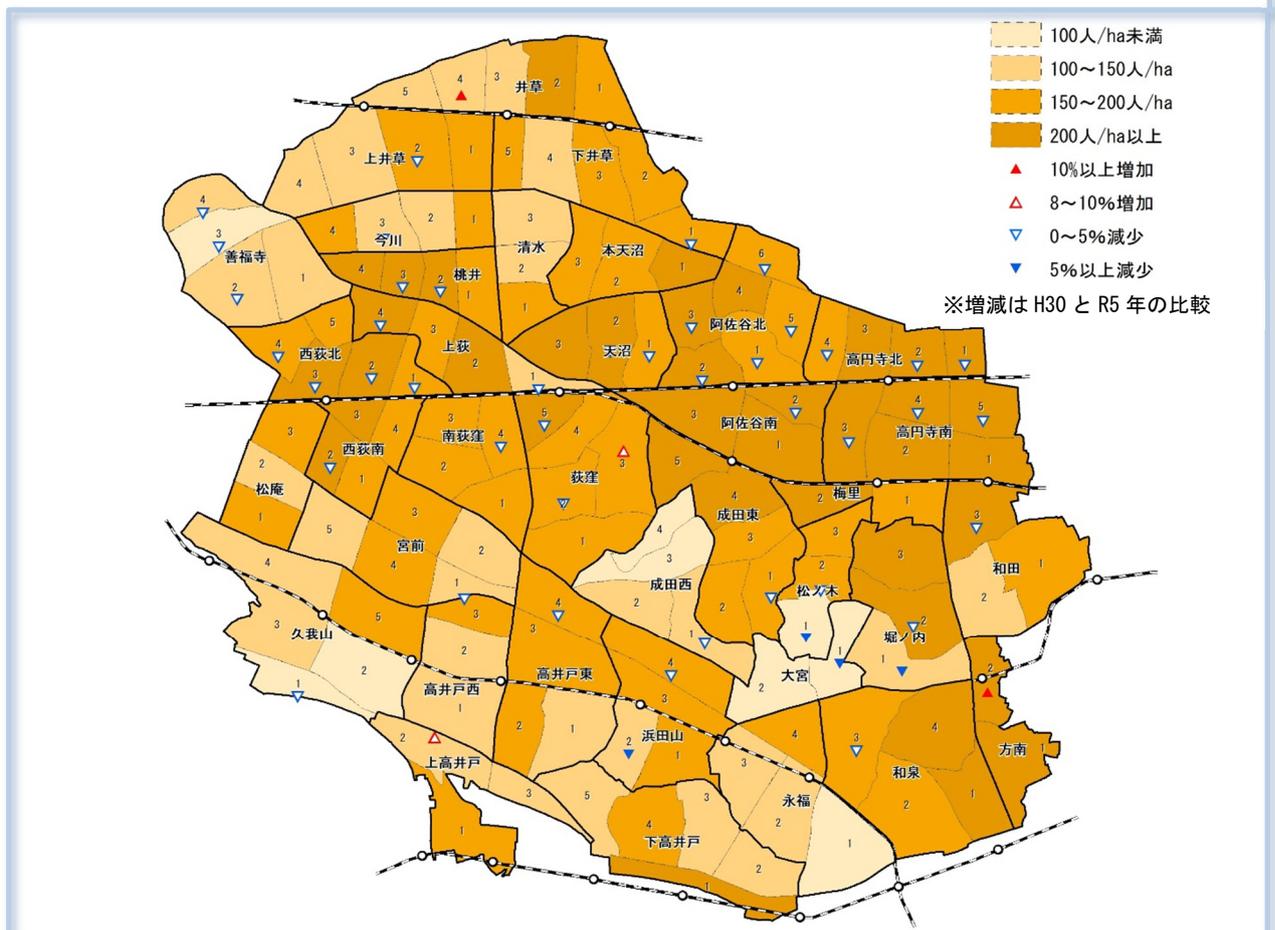
- 令和 5 年 1 月 1 日の住民基本台帳による杉並区全体の人口密度は 167.6 人/ha で、23 区中 13 番目となっています。
- 杉並区内で人口密度が 200 人/ha 以上の町丁目は、主に鉄道駅周辺及び青梅街道と環状 7 号線沿いに分布しています。

【東京都区部の人口密度】



出典：令和 5 年 1 月 1 日 住民基本台帳

【人口密度の状況図（町丁目別）】



町丁目別人口密度 = (町丁目別人口) / (町丁目別面積) ※町丁目別面積は GIS の計測値

増減 = (R 5 人口密度 - H30 人口密度) / H30 人口密度 × 100

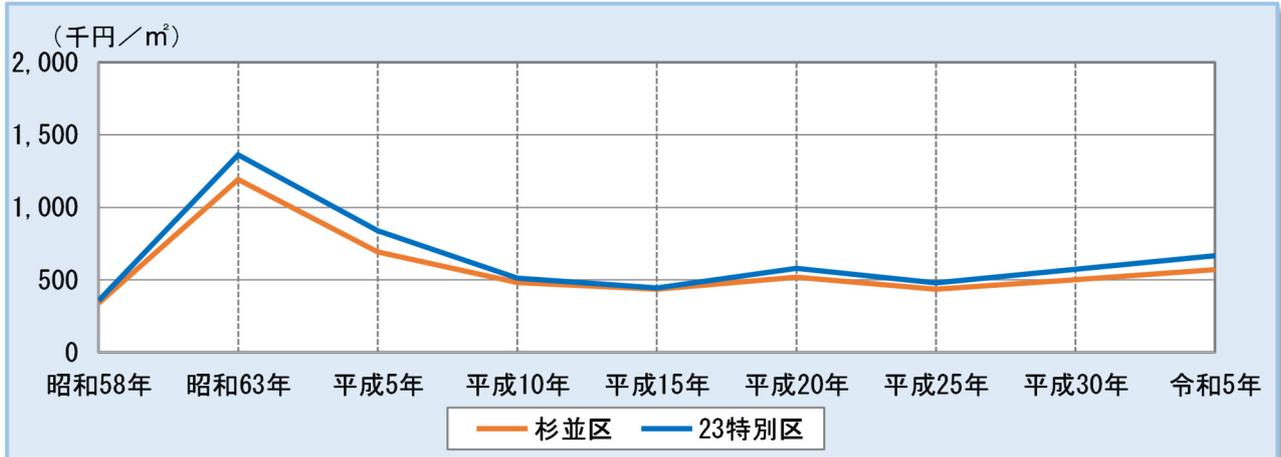
出典：令和 5 年住民基本台帳

## 4 地価の状況

### ◆ 地価公示価格は、昭和63年以降下落傾向であったが、その後は緩やかな上昇傾向

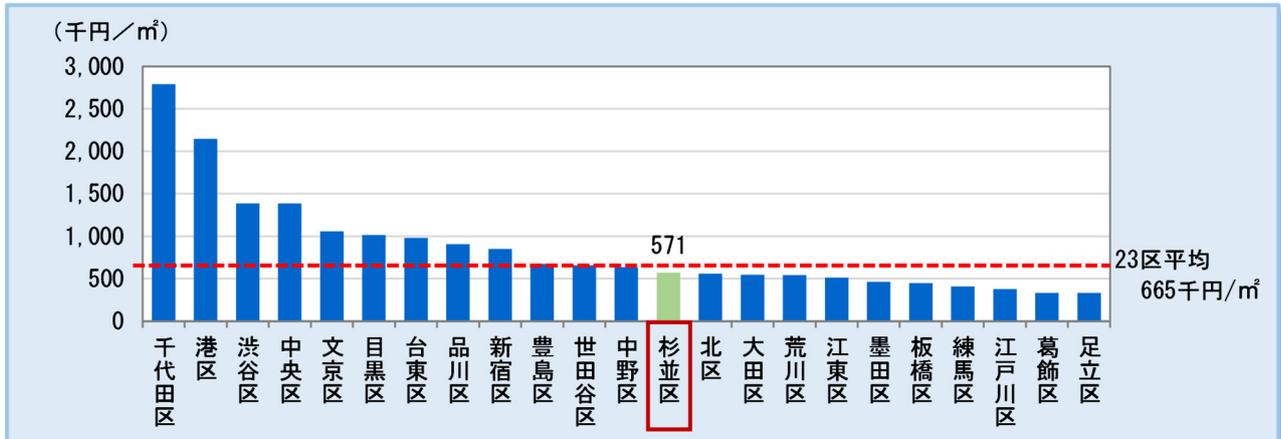
- 杉並区における住宅地の平均地価公示価格の推移を見ると、バブル期の昭和63年は120万円/㎡であり、令和5年の倍以上にあたります。
- 平成25年以降、概ね緩やかな上昇傾向にあります。

【住宅地の平均地価公示価格の推移】



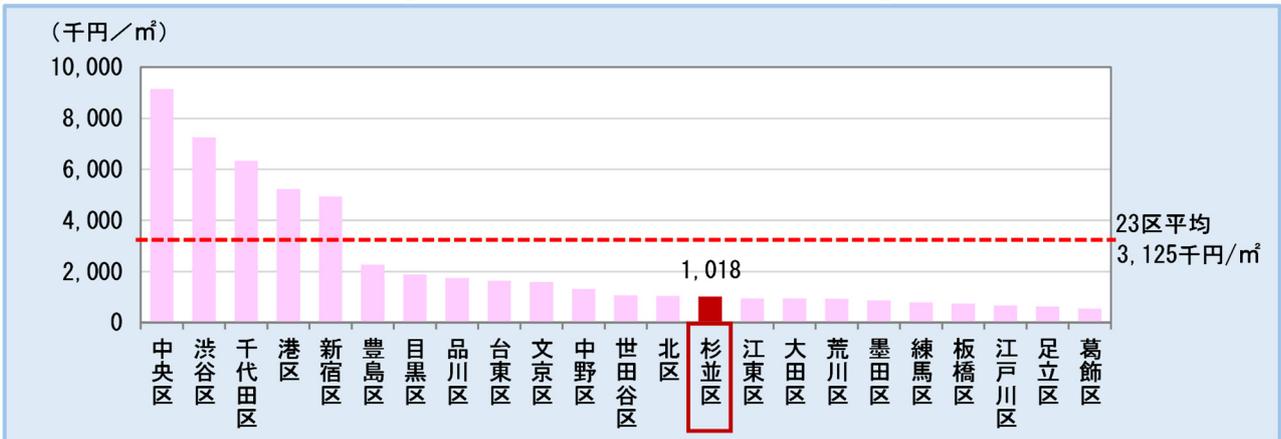
出典：東京都「地価公示 区市町村別用途別平均価格一覧」

【23区の平均地価公示価格（住宅地）】



出典：東京都「地価公示 区市町村別用途別平均価格一覧（令和5年）」

【23区の平均地価公示価格（商業地）】



出典：東京都「地価公示 区市町村別用途別平均価格一覧（令和5年）」

